

議案第82号

つくばセンター広場の指定管理者の指定について

上記の議案を次のとおり提出する。

令和7年11月26日

つくば市長 五十嵐立青

つくばセンター広場の指定管理者の指定

つくば市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成16年つくば市条例第37号）第4条に基づく指定管理者は、次のとおりとする。

1 公の施設の名称

つくばセンター広場

2 指定管理者

法人名 つくばまちなかデザイン株式会社

所在地 茨城県つくば市吾妻一丁目10番地1

3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

（提案理由）

つくばセンター広場の指定管理者としてつくばまちなかデザイン株式会社を指定するため、この案を提出するものである。

つくばセンター広場
指定管理者候補者選定検討結果報告書

令和 7 年(2025 年)10 月 16 日
つくば市指定管理者候補者選定委員会

(事務局：つくば市政策イノベーション部企画経営課)

「地方自治法」(昭和 22 年法律第 67 号) 第 244 条の 2 第 3 項による公の施設の指定管理者の指定に当たり、「つくば市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」(平成 16 年つくば市条例第 37 号。以下「条例」という。) 第 4 条第 1 項の規定による指定管理者候補者の選定を公平かつ適正に行うため、つくば市指定管理者候補者選定委員会(以下「選定委員会」という。資料 1 参照)を開催し、条例第 4 条第 2 項の規定による非公募で条例第 3 条の規定による指定管理者の指定の申請をしたものについて、指定予定施設の指定管理者候補者の選定に係る検討を行ったので、その結果を報告する。

1 指定管理者制度が創設された背景と目的

公の施設の管理は、その適正な管理の確保を図るため、公共的団体などに委託先が限定されてきた。しかし、多様化する住民ニーズへの対応には、民間事業者のノウハウを活用することが有効であると考えられるようになり、住民サービスの向上とともに管理経費の節減を図る目的で、平成 15 年に指定管理者制度が創設された。

2 施設の概要

- (1) 名称 つくばセンター広場
- (2) 所在地 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照
- (3) 施設の設置目的 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照
- (4) 施設根拠 つくばセンター広場条例(昭和 62 年つくば市条例第 42 号)
- (5) 施設の概要等 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照

3 指定予定期間

令和 8 年(2026 年) 4 月 1 日から令和 13 年(2031 年) 3 月 31 日まで

4 つくば市指定管理者候補者選定委員会委員名簿

	所 属 等	氏 名	備 考
1	副市長	松本 玲子	委員長
2	筑波大学 図書館情報メディア系 准教授	小泉 公乃	外部委員
3	税理士	高畠 由美子	
4	社会保険労務士	土田 祐子	

5	柏の葉アーバンデザインセンター ディレクター	三原 えりか	庁内委員
6	市民委員	猪塚 治	
7	市民委員	先川原 正子	
8	政策イノベーション部長	高橋 安大	
9	財務部長	大越 勝之	
10	都市計画部次長（施設所管部）	中山 正人	

5 選定までの経過

令和7年8月20日（水）～令和7年8月28日（木） 申請書類受付

令和7年8月29日（金）～令和7年9月30日（火）

第一次審査（都市計画部学園地区市街地振興課、政策イノベーション部
企画経営課による書類審査）

令和7年10月16日（木） 指定管理者候補者選定委員会開催

第二次審査（施設概要説明、プレゼンテーション、候補者選定等）

6 申請者の名称及び所在地（受付順）

【申請者1】 名 称：つくばまちなかデザイン株式会社

所在地：茨城県つくば市吾妻一丁目10番地1

7 申請者の指定管理料提示額

年度	申請者1	市上限額
令和8年度	12,760 千円	12,780 千円
令和9年度	12,760 千円	12,780 千円
令和10年度	12,760 千円	12,780 千円
令和11年度	12,760 千円	12,780 千円
令和12年度	12,760 千円	12,780 千円

8 審査

申請要項に基づき、第一次審査及び第二次審査を実施した。

(1) 第一次審査（書類審査／都市計画部学園地区市街地振興課、政策イノベーシ

ョン部企画経営課)

申請要項に基づく申請書類、資格要件等に関する審査

(2) 第二次審査（プレゼンテーション／委員会）

- ① 申請者によるプレゼンテーション及び選定委員によるヒアリング
- ② 選定方法に基づく審査

9 選定方法

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準（資料 3 参照）に基づき、採点表（資料 5 参照）を用いて選定を行った。

10 選定結果

(1) 候補者

【申請者 1】

名 称：つくばまちなかデザイン株式会社

所在地：茨城県つくば市吾妻一丁目 10 番地 1

代表者：代表取締役 内山 博文

設 立：令和 3 年 4 月 1 日

資本金：1 億 2,100 万円

事業内容：パブリックスペースを活用したにぎわい創出事業。働く人を支援する場の整備運営事業。まちづくりに関する企画・運営、調査、設計及びコンサルタント業務。各種イベントの企画、制作、演出及び運営並びに請負業務。公共施設の活用・管理運営事業及び運営業務の受託等。

主な実績：資料 6（類似施設業務実績一覧表）参照

11 選定理由

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準第 5 条の 2 に基づき、申請者 1 を候補者として選定した。

○つくば市指定管理者候補者選定委員会規則

令和 7 年 3 月 28 日

規則第 42 号

(趣 旨)

第 1 条 この規則は、つくば市附属機関の設置等に関する条例（令和 7 年つくば市条例第 12 号。以下「条例」という。）第 8 条の規定に基づきつくば市指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(委 員)

第 2 条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市民
- (3) 政策イノベーション部を担当する副市長（以下「副市長」という。）
- (4) 政策イノベーション部長
- (5) 財務部長

(委員長)

第 3 条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、副市長をもって充てる。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会 議)

第 4 条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、委員会の会議の議長となる。
- 3 委員会は、委員及び臨時委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

(部会)

第 5 条 委員会は、必要に応じて部会を置くことができる。

2 部会は、委員長並びに委員長が指名する委員及び臨時委員で構成する。

3 前 2 条の規定は、部会について準用する。この場合において、これらの規定中「委員長」とあるのは「部会長」と、第 3 条第 2 項中「副市長」とあるものは「副市長又は委員長が指名する委員」と読み替えるものとする。

(委員の除斥)

第 6 条 審査の対象となる団体と利害関係を有する委員は、当該審査に係る会議に出席することができない。

(庶務)

第 7 条 委員会の庶務は、政策イノベーション部企画経営課において行う。

(補則)

第 8 条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

つくばセンター広場 施設概要

(1) 名称

つくばセンター広場

(2) 所在地

茨城県つくば市吾妻一丁目10番地 1

(3) 施設の設置目的

多様な憩いと集いの場及びにぎわいの場を市民に提供することにより、市民の相互の交流及び生活文化の向上に寄与する。

(4) 施設根拠 (条例名)

つくばセンター広場条例 (昭和62年つくば市条例第42号)

(5) 施設の概要等

施設

ア モニュメントプラザ

イ フォーラム

ウ ペディストリアンプラザ

エ デッキピロティ

オ 倉庫

カ 水景施設

設備

空調設備、消防設備、自家用電気設備、照明設備、分電盤、給排水設備

その他

水飲み、円形ベンチ、案内板、樹木、花壇

つくばセンター広場には、駐車場はありません。

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準

（趣旨）

第1条 この基準は、別に定めるもののほか、つくば市指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）における指定管理者候補者（以下「候補者」という。）及び候補者の次に候補者としての資格を有する者（以下「次点候補者」という。）の選定に関し必要な事項を定めるものとする。

（採点表）

第2条 委員会における候補者及び次点候補者の審査及び選定に当たっては、別紙の採点表を用いるものとする。

2 審査項目の配点は5段階評価とする。

（更新評価）

第3条 現指定管理者が指定管理業務を行っている施設に申請した場合、施設所管課は、「指定管理者制度導入実施要領」に従って、更新年度を除く指定期間中の各年度の実績評価結果を活用し、更新評価を実施する。

2 委員会にて前項の更新評価結果を報告し、実績評価による更新時加減点として採点表に反映させるものとする。

（基準点）

第4条 指定管理者として施設の管理運営業務を行う能力を有するか否かを判断するために、基準点を設ける。

2 基準点は、各審査項目の配点の中間値（3点）の合計とする。

3 委員の過半数が基準点に満たないと評価した申請者については、候補者及び次点候補者として選定しない。

（選定方法）

第5条 候補者及び次点候補者を選定するに当たりヒアリング等を行い採点を実施し、候補者及び次点候補者を選定するものとする。

2 候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 申請者が 1 者の場合 各委員は、基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するかしないかを決定する。

(2) 申請者が 2 者以上の場合 各委員は、基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第 1 順位の最も多い者を候補者として選定するものとする。なお、第 1 順位が最も多い者が 2 者以上あるときは、採点表に定める審査項目について、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全委員の総合計点数の合計の最も高い者

イ 安全・安心面からの対応、施設管理の実施、施設の運営、サービス向上の方策やトラブル対処方法等及び管理運営に関する収支予算の 5 つの審査項目（大項目）の全委員の点数の合計の最も高い者

3 次点候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 候補者以外の申請者が 1 者の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に次点候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するかしないかを決定する。

(2) 候補者以外の申請者が 2 者以上の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第 1 順位の最も多い者を次点候補者として選定するものとする。なお、第 1 順位が最も多い者が 2 者以上あるときは、採点表に定める審査項目について、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全委員の総合計点数の合計の最も高い者

イ 安全・安心面からの対応、施設管理の実施、施設の運営、サービス向上の方策やトラブル対処方法等及び管理運営に関する収支予算の 5 つの審査項目

（大項目）の全委員の点数の合計の最も高い者

附 則

この基準は、平成 28 年 8 月 9 日から施行する。

この基準は、平成 29 年 2 月 3 日から施行する。

この基準は、令和 4 年 7 月 1 日から施行する。

この基準は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。

つくば市指定管理者候補者選定委員会(施設名)採点表

資料 4

配 点

5： 1=好ましくない 2=普通より劣る 3=普通 4=普通より優れている 5=優れている

審 査 項 目		指定申請書の様式	配点	中間値
自動算出項目	1 管理運営上の経営方針 事業計画が、施設の設置目的や制度導入の目的と合っているか ○ (施設設置目的を記入) ○ 民間事業者などのノウハウにより、住民サービスの向上や管理経費の効率的活用が期待できる事業計画になっているか	様式第2号	5	3
	2 安全・安心面からの対応	様式第2号	10	-
	(1)管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか ○ 本施設の安全管理の考え方、取り組み内容が明確であるか ○ 利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかにその改善を図る体制が整っているか		5	3
	(2)来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか ○ (対象施設の仕様書を基に、来館者の安全対策、事故防止に配慮すべき点を記入)		5	3
	3 施設管理の実施	様式第2号	10	-
	(1)業務に対応できる職員が配置されているか ○ 管理業務を遂行する上で資格が必要な場合は、有資格者を配置しているか ○ 管理運営を効率的に行うための業務形態にあった職員体制や職員配置について具体的な計画があるか		5	3
	(2)職員の研修計画、経理などが考慮されているか ○ 施設の管理運営に必要な知識と技術の習得のために具体的な職員研修や、経理に関する計画があるか		5	3
	4 施設の運営	様式第2号、 様式第3号(1)(2)(3) 積算内訳	15	-
	(1)募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ○ 以下の募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか (対象施設の募集要項、仕様書に指定された業務を記入)		5	3
	(2)上記の業務内容に、独自のアイデア等が加えられているか ○ 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか		5	3
	(3)施設の運営にあたり専門的な経験や技能が必要な場合は、専門的な経験や技能を有する者を配置しているか		5	3
	5 サービス向上の方策やトラブル対処方法等	様式第2号 様式第3号(2)(3)	10	-
	(1)サービス向上・利用者増加の具体的な方策や利用者の要望の把握と実施策が考慮されているか ○ 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか ○ 利用者の意見・要望をアンケート等で把握し、サービス改善に取り組もうとしているか		5	3
	(2)トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか ○ トラブルが発生しないように日頃から行っている取り組みがあるか ○ トラブルが発生した際に対処できる体制(例:トラブル対応マニュアルの整備・職員へのマニュアルの周知)が整っているか		5	3
	6 地域や他施設との連携等 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか ○ 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	5	3
	7 市民ニーズ反映や地域活性化等 市民のニーズを反映したサービスを提供するための方策や体制が考慮されているか 市内業者や地域住民の活用等、地域活性化の観点が取り入れられているか ○ 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	5	3
8 個人情報の保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号	5	3	
9 緊急時の対応 防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号	5	3	
10 団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか	様式第2号	5	3	
11 環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において、CO2削減方策等、環境への配慮が十分なされているか	様式第2号、 様式第3号(1)(2) 積算内訳	5	3	
12 管理運営に関する収支予算	様式第3号(1) 積算内訳	10	-	
(1)仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか ○ 必要経費や人件費等の見込みが適正か		5	3	
(2)収支計画に無理はないか ○ 収支計画が施設の管理運営内容に沿って無理なく計画されているか		5	3	
13 経営状況等 安定した管理運営を行える経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行える人的能力を有しているか	様式第4号、活動状況、事業報告書、収支決算書、納税証明書	5	3	
14 団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号、定款等活動状況、事業報告書	5	3	
15 職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号、積算内訳、労働環境確認シート	5	3	
16 (その他、施設所管課で設定する項目があれば記入) 管理運営の基本方針に合った自主事業の提案など	自主事業等、施設によって重視する項目もしくは、原則従来通りで必要があれば主管課が設定できる項目。		5	3
合 計 点 数			110	(基準点) 66
自動算出項目	a 市内に主たる事務所を有しているか	地域要件を選定時に評価する場合	5	...
	b 経済性 合理的な経営により経費の縮減が図られているか (指定管理料上限額 - 提案額) / (上限額 × 0.1) × 配点5点 配点を上限、小数点第1位を四捨五入	指定管理料上限額の1割削減を満点、上限額と同額を0点とし、提案額に応じて点数化する。 ただし、過度な価格競争を防ぐため、計算結果が配点5点以上の結果(1割以上削減)の場合も、1割削減と同じ満点とする。	5	...
	c 実績評価による更新時加減点(-3、0、3、5)		5	...
総 合 計 点 数			+ + + = 125	66
適 ・ 否				

つくば市指定管理者候補者選定委員会(つくばセンター広場) 採点表

配 点

5： 1=好ましくない 2=普通より劣る 3=普通 4=普通より優れている 5=優れている

資料5

審 査 項 目		指定申請書の様式	つくばまちなかデザイン株式会社	配点	中間値
1	管理運営上の経営方針 事業計画が、施設の設置目的や制度導入の目的と合っているか ○設置目的である「多様な憩いと集いの場及びにぎわいの場を市民に提供することにより、市民の相互の交流及び生活文化の向上に寄与すること」に合っているか ○民間事業者などのノウハウにより、住民サ - ビスの向上や管理経費の効率的活用が期待できる事業計画になっているか	様式第2号		5	3
2	安全・安心面からの対応		-	10	-
	(1)管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか ○本施設の安全管理の考え方、取り組み内容が明確であるか ○利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかにその改善を図る体制が整っているか	様式第2号		5	3
	(2)来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか			5	3
3	施設管理の実施		-	10	-
	(1)業務に対応できる職員が配置されているか ○管理業務を遂行する上で資格が必要な場合は、有資格者を配置しているか ○管理運営を効率的に行うための業務形態にあった職員体制や職員配置について具体的な計画があるか	様式第2号		5	3
	(2)職員の研修計画、経理などが考慮されているか ○施設の管理運営に必要な知識と技術の習得のために具体的な職員研修や、経理に関する計画があるか			5	3
4	施設の運営		-	15	-
	(1)募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ○以下の募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ・利用に関する業務、・管理運営に関する業務、・維持管理に関する業務	様式第2号、 様式第3号(1)(2)(3) 積算内訳		5	3
	(2)上記の業務内容に、独自のアイデア等が加えられているか ○利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか			5	3
	(3)施設の運営にあたり専門的な経験や技能が必要な場合は、専門的な経験や技能を有する者を配置しているか			5	3
5	サービス向上の方策やトラブル対処方法等		-	10	-
	(1)サービス向上・利用者増加の具体的な方策や利用者の要望の把握と実施策が考慮されているか ○利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか ○利用者の意見・要望をアンケート等で把握し、サービス改善に取り組もうとしているか	様式第2号 様式第3号(2)(3)		5	3
	(2)トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか ○トラブルが発生しないように日頃から行っている取り組みがあるか ○トラブルが発生した際に対処できる体制(例：トラブル対応マニュアルの整備・職員へのマニュアルの周知)が整っているか			5	3
6	地域や他施設との連携等 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか ○募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)		5	3
7	市民ニーズ反映や地域活性化等 市民のニーズを反映したサービスを提供するための方策や体制が考慮されているか 市内業者や地域住民の活用等、地域活性化の観点が取り入れられているか ○募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)		5	3
8	個人情報の保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号		5	3
9	緊急時の対応 防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号		5	3
10	団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか	様式第2号		5	3
11	環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において、CO2削減方策等、環境への配慮が十分なされているか	様式第2号、 様式第3号(1)(2) 積算内訳		5	3
12	管理運営に関する収支予算		-	10	-
	(1)仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか ○必要経費や人件費等の見込みが適正か	様式第3号(1) 積算内訳		5	3
	(2)収支計画に無理はないか ○収支計画が施設の管理運営内容に沿って無理なく計画されているか			5	3
13	経営状況等 安定した管理運営を行える経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行える人的能力を有しているか	様式第4号、活動状況、事業報告書、収支決算書、納税証明書		5	3
14	団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号、定款等活動状況、事業報告書		5	3
15	職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号、積算内訳、労働環境確認シート		5	3
合 計 点 数				105	(基準点) 63
自動算出項目	a 市内に主たる事務所を有しているか		5	5	...
	b 経済性 合理的な経営により経費の縮減が図られているか (指定管理料上限額 - 提案額) / (上限額 × 0.1) × 配点5点 配点を上限、小数点第1位を四捨五入		0	5	...
	c 実績評価による更新時加減点(-3、0、3、5)		3	5	...
					(基準点)
総 合 計 点 数			+ + + =	120	63
適 ・ 否					

資料6

つくばセンター広場

學園地區市街地振興課

[illegible]

つくば市指定管理者候補者選定委員会(つくばセンター広場) 採点表

配 点

5： 1＝好ましくない 2＝普通より劣る 3＝普通 4＝普通より優れている 5＝優れている

資料7

			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J			
審 査 項 目			指定申請書の様式	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	つくばまちなかデザイン株式会社	配点	中間値	
1	管理運営上の経営方針														
	※事業計画が、施設の設置目的や制度導入の目的と合っているか ○設置目的である「多様な顔い集いの場及びにぎわいの場を市民に提供することにより、市民の相互の交流及び生活文化の向上に寄与すること」に合っているか ○民間事業者などのノウハウにより、住民サービスの向上や管理経費の効率的活用が期待できる事業計画になっているか	様式第2号	4	3	4	4	4	3	4	3	3	4	5	3	
		2 安全・安心面からの対応		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—
2	(1)管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか ○本施設の安全管理の考え方、取り組み内容が明確であるか ○利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかにその改善を図る体制が整っているか (2)来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか		様式第2号	3	3	3	3	5	3	3	4	3	3	5	3
			3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	5	3	
	3 施設管理の実施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	
3	(1)業務に対応できる職員が配置されているか ○管理業務を遂行する上で資格が必要な場合は、有資格者を配置しているか ○管理運営を効率的に行うための業務形態にあった職員体制や職員配置について具体的な計画があるか (2)職員の研修計画、経理などが考慮されているか ○施設の管理運営に必要な知識と技術の習得のために具体的な職員研修や、経理に関する計画があるか		様式第2号	3	3	4	3	4	3	3	4	3	5	3	
			3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	5	3	
	4 施設の運営		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15	—	
4	(1)募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ○以下の募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ・利用に関する業務、・管理運営に関する業務、・維持管理に関する業務 (2)上記の業務内容に、独自のアイデア等が加えられているか ○利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか (3)施設の運営にあたり専門的な経験や技能が必要な場合は、専門的な経験や技能を有する者を配置しているか		様式第2号、 様式第3集(1)(2)(3) 積算内訳	4	5	4	3	5	4	4	3	4	3	5	3
			4	3	5	3	4	3	3	3	2	4	3	5	3
			3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	3	5	3
5	サービス向上の方策やトラブル対処方法等			—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	
	(1)サービス向上・利用者増加の具体的な方策や利用者の要望の把握と実施策が考慮されているか ○利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか ○利用者の意見・要望をアンケート等で把握し、サービス改善に取り組もうとしているか (2)トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか ○トラブルが発生しないように日頃から行っている取り組みがあるか ○トラブルが発生した際に対処できる体制(例:トラブル対応マニュアルの整備・職員へのマニュアルの周知)が整っているか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	3	2	5	2	3	3	4	2	3	3	5	3	
				3	2	4	3	2	3	3	3	3	3	5	3
6	地域や他施設との連携等														
	※地域や他施設との連携等が考慮されているか ○平等な利用の確保が図られているか ○募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	4	4	4	4	5	3	3	4	4	4	5	3	
		7 市民ニーズ反映や地域活性化等													
7	※市民のニーズを反映したサービスを提供するための方策や体制が考慮されているか ※市内業者や地域住民の活用等、地域活性化の観点を取り入れられているか ○募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか		様式第2号 様式第3号(2)(3)	3	3	5	3	3	4	3	3	4	3	5	3
	8 個人情報の保護														
		様式第2号	3	3	5	3	3	4	4	3	3	3	5	3	
9	緊急時の対応														
	※防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号	3	2	4	3	4	3	4	3	3	2	5	3	
		10 団体の理念													
10	※団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか		様式第2号	4	5	5	3	5	3	4	3	4	3	5	3
	環境への配慮														
		様式第2号、 様式第3号(1)(2) 積算内訳	3	3	5	3	2	3	4	3	3	3	5	3	
12	管理運営に関する収支予算			—	—	—	—	—	—	—	—	—	10	—	
	(1)仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか ○必要経費や人件費等の見込みが適正か (2)収支計画に無理はないか ○収支計画が施設の管理運営内容に沿って無理なく計画されているか	様式第3号(1) 積算内訳	3	3	3	3	5	3	3	2	3	3	5	3	
				3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	3
13	経営状況等														
	※安定した管理運営を行える経営基盤を有しているか ※安定した管理運営を行える人的能力を有しているか 団体の事業内容による管理運営の妥当性 ※団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか ※過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号、活動状況、事業報告書、収支決算書、納税証明書	3	3	3	2	3	4	3	3	3	2	3	5	3
		14 職員の労働環境等													
15	※労働関係法令が遵守されているか		様式第2号、積算内訳、労働環境確認シート	3	3	4	2	3	3	4	3	3	3	5	3
	合 計 点 数			69	66	85	62	77	67	74	62	70	64	(1) 105	(基準点) 63
	自動算出項目														
a	市内に主たる事務所を有しているか			5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	…②
	b 経済性 ※合理的な経営により経費の削減が図られているか (指定管理料上限額－提案額)／(上限額×0.1)×配点5点 ※配点を上限、小数点第1位を四捨五入		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	…③	
		c 実績評価による更新時加減点(-3、0、3、5)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	5	…④
			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J		(基準点)	
総 合 計 点 数			①+②+③+④=	77	74	93	70	85	75	82	70	78	72	120	63

つくばセンター広場 採点結果表

基準点:63点

	選定委員	採点結果	
		①つくばまちなかデザイン株式会社	
		得票	点数
1	A	適	77
2	B	適	74
3	C	適	93
4	D	適	70
5	E	適	85
6	F	適	75
7	G	適	82
8	H	適	70
9	I	適	78
10	J	適	72
	得票合計 点数合計	10	776

会 議 録

会議の名称		令和 7 年度つくば市指定管理者候補者選定委員会		
開催日時		令和 7 年（2025 年）10 月 16 日(木)14:00～16:00		
開催場所		市役所 5 階 庁議室		
事務局（担当課）		政策イノベーション部企画経営課		
出席者	委員	小泉委員、高畠委員、土田委員、三原委員、猪塚委員、先川原委員、松本副市長（委員長）、高橋政策イノベーション部長、大越財務部長、中山都市計画部次長		
	主管課	都市計画部学園地区市街地振興課：渋谷課長、藤原課長補佐、工藤主任		
	事務局	政策イノベーション部企画経営課：中根次長、川原課長、中村課長補佐、猪係長、横地主任、山田主事		
公開・非公開の別		☐ 公開 ☐ 非公開 ☒ 一部公開	傍聴者数	0
非公開の場合はその理由		選定にあたっては、企業の内部事情やノウハウ等、つくば市情報公開条例第 5 条第 3 号（法人等事業活動情報）に該当する情報の聴取が予想されるため非公開とする。		
会議次第		1 開会 2 つくばセンター広場に係る指定管理者候補者の選定 申請者プレゼンテーション及び質疑応答並びに採点 ① つくばまちなかデザイン株式会社 3 集計結果報告及び指定管理者候補者の決定 4 閉会		
＜審議内容＞ ○事務局： 令和 7 年度つくば市指定管理者候補者選定委員会を開会する。規定により、松				

本副市長がこの委員会の委員長となる。

○委員長：

つくばセンター広場に係る指定管理者候補者の選定を行う。

選定にあたっては、申請の団体等からのプレゼンテーションを受け、その採点表等を使って、皆様に採点をしていただく。それでは申請者によるプレゼンテーションに移る。

【つくばまちなかデザイン株式会社によるプレゼンテーション】

【質疑応答】

○委員：

プレゼンテーションでの、「イベントの質を高めていく」という点について、積算内訳のどこに入っているか。イベント支援等の部分でこの業務を行うということか。

○つくばまちなかデザイン：

積算内訳の支援等の工数は、受付業務からイベント実施までの流れで行う作業の部分。この部分でもできることはあると思うが、我々が運営している co-en という施設や、今後周辺部との開発等に関わっていくエリアマネジメント活動の中で、中心部が抱えている課題を解決するような独自のイベントを実施していくことが、結果的にこのエリアでのイベントの質の向上に繋がっていくと考えている。

○委員：

（積算内訳の）イベント支援等の部分ではないということであれば、事業計画の中のどこで「質を高めていく」事業を実現するのか。

○つくばまちなかデザイン：

co-en との連携、フィードバックを含めて、イベント支援の中で行っていく。

○委員：

「質を高めるための業務」は積算内訳のどこに入っているか。

○つくばまちなかデザイン：

イベント支援等の中に入っている。

○委員：

「質を高める」あるいは「つくばにふさわしい空間をつくりたい」とのプレゼンテーションであったが、イベント支援等で行うということか。

○つくばまちなかデザイン：

この空間のあり方についてはイベント支援の中でやっていく。

○委員：

続いて、「つくばらしい」というところについて、何がつくばらしいと思うか。

○つくばまちなかデザイン：

市民の方からの声もよく聞くところではあるが、やはり科学技術のまちと言われているが、それを体感できる機会が少ないと感じている。我々自身も、科学技術週間のときに、いろいろなイベントのサポートをしているが、まだまだ足りていないと考えている。今後、様々な開発が進んでいく中で、中心部の色が少し変わっていくと思う。その中で、科学技術や大学との連携等で、新しいコンテンツを作っていくことも重要であるし、それを誘発するようなきっかけづくりも重要だと考えている。

○委員：

そうすると、つくばらしさというと科学技術がポイントになるということか。

○つくばまちなかデザイン：

一つではある。

○委員：

他には何があると思うか。

○つくばまちなかデザイン：

中心部は人口が増えている。その中で、つくばらしさとは違うかもしれないが、多様な人が外から流入している。これは特徴でもあり、課題でもあると考えている。課題という意味では、コミュニティがまだまだ形成されにくい、定着しづらい環境。コミュニティを定着させること、様々なコミュニティを作ることが重要だと考えている。

○委員：

計画書の中で強調されている「にぎわい」について、何を指すのか。

○つくばまちなかデザイン：

単に中心部の交流人口が増える、これも一つのにぎわいではあると思うが、そういった機会を通して、次のアクションに繋げていくということがにぎわいを相乗効果として高めていくことになると思う。人と人との繋がりをどう誘発していくかが大きなポイントであり、それが結果的に人々の様々な活動に繋がると考えている。

○委員：

具体的に、様々な活動というのはどういうことか。中身について、こういった側面があって、こういったイベントの質を高めていけばいいと考えているのか、もう少し詳しくご説明いただきたい。

○つくばまちなかデザイン：

エリアマネジメント団体としての我々の立ち位置は仕掛けづくり、仕組みづくりを行う立場。実際に我々が手を差し伸べてコンサルしたりをするということではないと思っている。スタートラインとしては、広場をこういった使い方ができる、ということを広く知っていただく。これを周辺の様々な活動をする

意欲的な方々、コンテンツを持っているプレイヤーを通して実施し、支援をしていく。

○委員：

イベントは自身ではやらないのか。提案の中ではやるようなことも言っていたと思うが、詳細をお伺いしたい。

○つくばまちなかデザイン：

会社全体の話と指定管理の話が一緒になってしまっていて申し訳ない。そういう意味では、エリアマネジメント団体としてはディレクションという業務はイベント支援の中ではとても重要だと考えている。イベントの見極めを行うことや、活動している人を誘発することが重要で、指定管理者として当社が自主的にイベントをやることではない。

○委員：

続いて、安全の部分について、災害時のマニュアルはどういったものが用意されているか。

○つくばまちなかデザイン：

申請書に記載の項目毎にマニュアルを作成している。

○委員：

マニュアルはかなり分厚いものがあるのか。こういったケースではここに逃げる、等の具体的な何百ページもあるようなものを作っているのか。

○つくばまちなかデザイン：

そこまでのものは作っていない。まずは連絡網等、緊急時の連絡体制や、初動対応などを中心にまとめている。

○委員：

関連して、自販機について、災害時は飲み物を提供と書いてあるが、実際に大きな災害があったとき、今の1台の自販機では足りるのかと話を聞いていて思った。人口が増えているということもあり、マニュアルをしっかりと作らない

と、当初計画したものから規模感が変わるところもあるかもしれない。そのあたりについて伺いたい。

○つくばまちなかデザイン：

我々が対策しているのは指定されているエリア内での対策であり、中心部全体に対する災害対応ではない。あくまでも広場にいらっしゃる方への対応と考えている。

○委員：

管理運営上の経営方針について、「日常のくつろげる空間」について何かトライしていることはあるか。

○つくばまちなかデザイン：

椅子やテーブルを屋外に設置している。

○委員：

平常時の広場の運用をあまり拝見したことはないが、結構落ち着いた印象を受けている。建物内部の学生やワーカーの方が勉強しているような空間と、外との交流がないように見受けられた。そこについて、誰でも入ってくつろげるような状態になっているのか。そういったことをファニチャー等を通して演出しているのか。

○つくばまちなかデザイン：

【つくば市情報公開条例第5条第3号（法人等事業活動情報）に該当する質疑応答】

○委員：

イベント時は2階の広場の方がより活用されている。1階はどういう空間になっているか。

○つくばまちなかデザイン：

一体的に使っていただける団体もいるが、集客という意味では上の方が認知されやすい場所にあるので、上の方が利用はされやすい。我々としては上下一

体で使ってもらおうということを重要に考えている。

○委員：

市民の方の認知度について伺いたい。SNS のフォローについても話があったが、どの程度のフォロワーがいてどの程度の影響力があるのか。また、市民参画の呼びかけについても SNS が基本になるのか。

○つくばまちなかデザイン：

【つくば市情報公開条例第 5 条第 3 号（法人等事業活動情報）に該当する質疑応答】

○委員：

広場の巡回について、市民の方々は広場をつくばまちなかデザインが管理していて、事務所に行けば解決してもらえる、ということはある程度認知しているのか。

○つくばまちなかデザイン：

つくば市の中心部はサインが出しづらいところがあるので課題感はあるが、イベントを行っている方には、我々が窓口になっているということは認知が進んでいると感じている。

○委員：

水景施設について、夏場は入れるのか。

○つくばまちなかデザイン：

最近の夏は暑いので、お子様たちの利用はかなりある。ただ安全面で、特に岩があつたりするので、その面の配慮をしっかりとすることと、衛生面は可能な限りではあるが、定期的に清掃している。

○委員：

夏場は特別に水景施設に向けて配慮していることはあるか。監視員を置くことはないと思うが、見回りをするなどあれば教えてほしい。

○つくばまちなかデザイン：

先ほどの清掃については我々独自に配慮している部分ではある。また、独自イベントで夏にプールイベントを開催している。それについてはアウトソーシング先も含め、施設全体も一体的に管理できるような状態にはなっている。

○委員：

労働環境についていくつか質問させていただく。就業規則の届け出について、就業規則は職員にどのように周知しているか。

○つくばまちなかデザイン：

【つくば市情報公開条例第5条第3号（法人等事業活動情報）に該当する質疑応答】

○委員：

繁忙期は短期間でアルバイトを雇うことがあるか。また恒常的に雇うことはあるか。アルバイトとの契約はどのようにしているか。アルバイトに対して災害対策等の研修は行っているのか。

○つくばまちなかデザイン：

【つくば市情報公開条例第5条第3号（法人等事業活動情報）に該当する質疑応答】

○委員：

ハラスメント対応について、相談窓口は設置しているか。また、実際に相談はあるか。

○つくばまちなかデザイン：

【つくば市情報公開条例第5条第3号（法人等事業活動情報）に該当する質疑応答】

○委員長：

それでは、時間も過ぎたのでここで質問は終了とする。

【申請者退席】

○委員長：

採点に入っていくが、採点・内容について、何か質問があれば。

○委員：

安全面の採点に影響するが、災害時の話で自販機の話为例として出した際、申請者は広場のことだけだからと回答していたが、周辺にはマンションもたくさん立ち並んでいて、人が広場に集まることがあるのではと思っている。この点につくば市も介入するとは思いますが、どこまで指定管理者に期待しているのかという点でそれが採点に繋がると考えている。そのあたり、つくば市がかなり介入するので気にする必要はない、ということなのか、初動部分は指定管理者にもしてほしい、ということなのか教えていただきたい。

○施設所管課：

今回はつくばセンター広場の指定管理であって、ご指摘の観点は非常に重要ではあるが、周辺の住民がどのように避難するか、どう対策するかということは本来市で考えることであり、そこの部分の対策をしていないから採点を低くするということは、指定管理の趣旨からすると、過大であると考えている。

○委員長：

その他、事務局等で何か補足があれば。

○施設所管課：【施設所管課から補足説明】

【採点・集計結果報告及び指定管理者候補者の決定】

○委員長：

会議を再開する。事務局から集計結果の報告をお願いします。

○事務局：

集計結果を報告する。本日、申請者 1 者にプレゼンテーションを行っていただき、事務局にて集計を行った。「つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準」第 4 条第 3 項にて、委員の過半数が基準点に満たないと評価した申請者については、候補者及び次点候補者として選定しないと規定している。今回は、今お配りした採点結果表に記載しているが、基準点 63 点以上で「適」と評価した委員が 10 名、「否」と評価した委員が 0 名となった。

○委員長：

ただいまの報告への御質問、御意見はないようなので、申請者つくばまちなかデザイン株式会社をつくばセンター広場の指定管理者候補者として、市長に報告する。それでは、報告書案について事務局から説明をお願いします。

○事務局：【報告書案について説明】

○委員長：

報告書案についてご意見もないようなので、この内容で市長報告と 12 月議会における指定議案を上程する。

以上で、つくばセンター広場に係る指定管理者候補者の選定を終了する。

<終了>